

Smartnewz AR 2019/5131

College moet wel handhavend optreden tegen bewoning panden op bedrijventerrein Deventer



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 2 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3307 [↗](#) - Op SmartNewz sinds: 4 oktober 2019

Mayhill Vastgoed B.V. is eigenaar van het pand Kamperstraat 13012, 13014 en 13016 in Deventer en heeft het college van burgemeester en wethouders van Deventer verzocht om handhavend op te treden tegen het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van een drietal panden op het bedrijventerrein Bergweide.

Het college heeft geweigerd handhavend op te treden. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de bewoning van de panden onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht valt, zodat het niet bevoegd is om handhavend op te treden. Bovendien heeft Mayhill volgens het college geen belang bij handhavend optreden tegen het in strijd met het bestemmingsplan bewonen van de panden, terwijl handhavend optreden ingrijpende gevolgen heeft voor de bewoners van de panden. Handhavend optreden is zodanig onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen, dat daarvan moet worden afgezien, aldus het college.

In de uitspraak van 4 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2218](#) [↗](#), heeft de Afdeling overwogen dat de bewoners van de bedoelde panden de panden in strijd met het bestemmingsplan "Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark Veenoord" gebruiken, omdat zij de panden niet gebruiken als woning, die hoort bij een bedrijf, instelling of voorziening. Gelet hierop heeft de Afdeling in die uitspraak overwogen dat zij handelen in strijd met [artikel 2.1, eerste lid](#) [↗](#), aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zodat het college bevoegd was om ter zake van de bewoning handhavend op te treden. Aan de bewoners komt geen beroep toe op de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht van het geldende bestemmingsplan.

In de uitspraak van de Afdeling van 4 juli 2018 is al geoordeeld dat het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van bedrijfswoningen voor particuliere bewoning geen overtreding is van geringe aard of ernst. Eveneens heeft de Afdeling in die uitspraak overwogen dat ingevolge de planregels op het bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 5.2 zijn toegestaan en dat door de overtreding afbreuk wordt gedaan aan realisering van de doelstelling die met de planregel dat uitsluitend dienstwoningen zijn toegestaan, wordt beoogd. Verder heeft de Afdeling in die uitspraak reeds overwogen dat die planregel strekt ter bescherming van de belangen van alle op het bedrijventerrein gelegen bedrijven en dat het alleen al daarom niet bepalend is dat Mayhill volgens het college niet in haar belangen wordt geschaad. Ook heeft de Afdeling in die uitspraak al overwogen dat de omstandigheid dat de bewoners in geval van handhavend optreden zullen moeten verhuizen, geen bijzondere omstandigheid vormt. Dit geldt ook voor de omstandigheid dat de voormalige dienstwoningen een geringe economische waarde zouden hebben, waardoor daarvoor bij verkoop, zoals het college heeft gesteld, een lagere verkoopprijs zal worden verkregen dan voor een reguliere woning. Het college heeft zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat handhavend optreden onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Aangezien uit deze en eerdere uitspraken van de Afdeling volgt dat de panden in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt, het college bevoegd is daartegen op te treden, er geen bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan geoordeeld kan worden dat handhavend optreden onevenredig is, er geen concreet zicht op legalisatie bestaat en ter zitting is gebleken dat er ook op dit moment geen stappen voor legalisatie worden gezet, zal de Afdeling het college opdragen ten aanzien van het gebruik van de panden herstelsancties op te leggen. De Afdeling acht hierbij een begunstigingstermijn van één jaar redelijk. Dit laat onverlet dat het gemeentebestuur gedurende die termijn stappen kan zetten om legale bewoning alsnog mogelijk te maken. Hierbij kan het gemeentebestuur bijvoorbeeld kijken naar mogelijkheden om een zogenoemde uitsterfregeling dan wel een persoonsgebonden overgangsrecht voor het afwijkende gebruik vast te stellen.

Mr.drs. C.C.J. (Carmen) Hartendorf (Lexquis)

WETINGANG

[Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1](#) [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

[buitenplanse afwijking](#), [handhaving](#), [strijd met bestemmingsplan](#)